

LES PRÉVISIONS DE PERFORMANCE NE CONSTITUENT PAS UN INDICATEUR FIABLE QUANT AUX PERFORMANCES FUTURES

**SOFIDYNAMIC**  
SCPI DIVERSIFIÉE  
EUROPE HIGH YIELD



## Bulletin trimestriel d'information

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 2

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024

Chers Associés,

Conformément à nos anticipations, le 1<sup>er</sup> semestre 2024 a vu la Banque Centrale Européenne acter une première baisse de son principal taux directeur (-25 points de base le 6 juin dernier et d'autres baisses sont anticipées d'ici la fin de l'année). L'inflation est maîtrisée et l'inversion de la politique monétaire marque une forme d'atterrissage pour les valorisations immobilières. Même si les volumes de transaction restent faibles, les conditions d'une reprise de l'activité sur les marchés immobiliers reviennent progressivement.

SOFIDYNAMIC bénéficie d'un bon timing de lancement, avec un marché immobilier qui a sensiblement corrigé en 2023 en France et en Europe, suite à la hausse des taux directeurs de la BCE. Ainsi votre SCPI peut se positionner sur des points d'entrée attractifs, ou face à des vendeurs sous pression ou "en recherche de liquidité".

Dans ce contexte, le positionnement High Yield de SOFIDYNAMIC attire les investisseurs, avec près de 22 M€ collectés en seulement quelques mois. Cette collecte très encourageante a permis de sécuriser dès le premier trimestre une prise de participation au sein du centre commercial O'Parinor, l'un des principaux centres commerciaux d'Ile de France. Ce premier investissement de 10 M€, réalisé avec des acteurs financiers et immobiliers de premier plan, génère un taux de rendement initial de plus de 10 %<sup>(2)</sup>, totalement en ligne avec la stratégie à haut rendement du fonds.

Forte du bon démarrage de l'activité de la SCPI, votre société de gestion vise un objectif de taux de distribution annualisé de 8 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup> minimum au titre de l'exercice 2024. La 1<sup>ère</sup> distribution de dividende devrait intervenir au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre de cette année.

Nous profitons de ce bulletin pour vous remercier de votre confiance.

### La Société de Gestion.

<sup>(1)</sup> Cet objectif n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées. L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

<sup>(2)</sup> Taux de rendement initial acte en main, qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

NB : La SCPI ayant été créée en 2023, aucun TRI réalisé au minimum sur une période de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM sur les indicateurs de performance.

**+7 %**

OBJECTIF DE TAUX DE DISTRIBUTION BRUT CIBLE SUR L'HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDE (NON GARANTI)<sup>(1)</sup>

**22 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 JUIN 2024

**1**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 JUIN 2024

**153**

LOCATAIRES

**974**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 JUIN 2024

### ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

## Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

- Les SCPI sont des placements à long-terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
- Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.



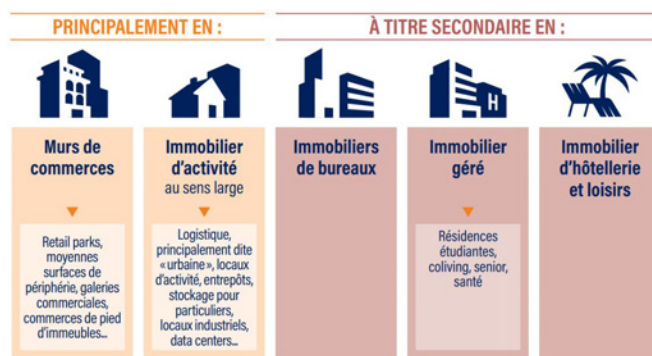
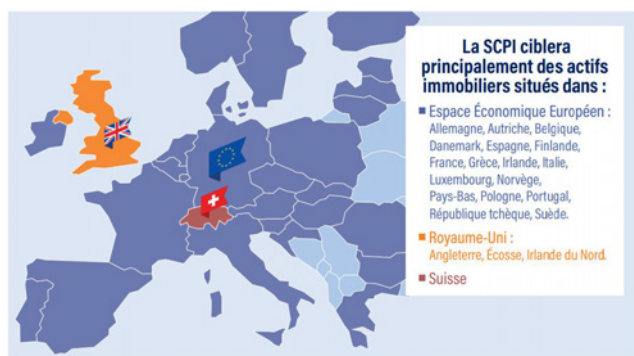
# Le patrimoine de Sofidynamic

## La diversification géographique et sectorielle de votre patrimoine immobilier

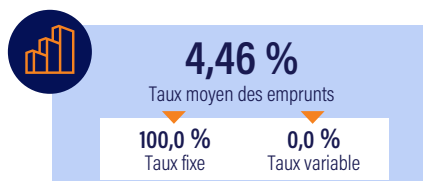
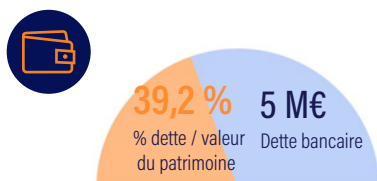
SOFIDYNAMIC a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. La SCPI attache une grande importance à la **diversification** et à la **mutualisation** du patrimoine et des risques de contreparties locataires. Une attention particulière sera portée sur :

- Une granularité soutenue en termes de nombre d'actifs et de locataires et ;
- Une diversité géographique et de typologies d'usage.

## La stratégie d'investissement



## Point sur l'endettement au 30 juin 2024



## Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à sa mesure à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle responsable d'épargne immobilière. Pour chacun de nos fonds gérés, nous mesurons la performance extra-financière des actifs, au regard de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), et nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue.

Pour nous, l'épargne immobilière doit, plus que jamais, être pensée à la lumière de ses impacts et de ses bienfaits pour les épargnants, l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader indépendant de l'épargne immobilière, nous nous inscrivons, au sein du Groupe Tikehau Capital, dans une démarche de développement ambitieuse.

Notre démarche est structurée autour des quatre piliers suivants :

**GOUVERNANCE ET INVESTISSEMENT RESPONSABLE**



**CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITÉ**



**DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**



**SATISFACTION CLIENT ET RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES**



Pour en savoir plus, découvrez notre charte ESG sur [sofidy.com](https://www.sofidy.com)

# Les investissements du trimestre

## Notre stratégie de l'emplacement, la clé de tout investissement réussi en immobilier.

Depuis son lancement, votre SCPI a réalisé son premier investissement en participant à l'acquisition du centre commercial O'Parinor situé à Aulnay-sous-Bois (93) pour un montant de **10,2 M€** (soit 2 966 €/m<sup>2</sup> net vendeur). Cet actif est l'un des 10 centres commerciaux les plus importants d'Ile-de-France avec 11 millions de visiteurs par an, et possède une localisation stratégique qui sera encore renforcée par l'arrivée du Grand Paris Express (à partir de 2026). L'actif comprend 188 boutiques, 14 salles de cinéma et 4 062 places de stationnement sur 4 niveaux. Les boutiques sont composées à 79 % d'enseignes nationales et internationales (FNAC, Decathlon, Primark, H&M, ZARA, Darty, Intersport, C&A...). Cet actif, dans lequel votre SCPI a pris une participation de 5 %, fait ressortir un **taux de rendement immédiat à l'acquisition attractif de plus de 10 %<sup>(\*)</sup>**.

Au 30 juin 2024, votre SCPI est engagée dans deux autres investissements portant sur des murs de commerces de centre-ville et de périphérie, pour un montant total de 7,5 M€ générant un rendement immédiat moyen de 7,8 %<sup>(\*)</sup>.

Forte d'une trésorerie disponible de 16,5 M€, votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités de marché à des conditions attractives. Dans l'attente de leur déploiement, ces ressources sont actuellement placées sur des comptes offrant une rémunération annuelle proche de 4 %.

A RETENIR

7,5 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉS AU 30/06/2024

0

NOMBRE D'ACQUISITIONS  
SUR LE TRIMESTRE

0 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE  
SUR LE TRIMESTRE

\* La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.



Centre commercial O'Parinor - Aulnay-Sous-Bois

# Une gestion attentive, au service de votre épargne

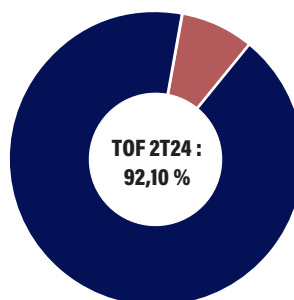
## Gestion locative

Aucun évènement de gestion locative n'est à signaler sur le trimestre.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* du centre commercial O'Parinor s'élève à 92,1 % au 30 juin 2024.

**0,3 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU DEUXIEME TRIMESTRE 2024



- Locaux occupés : **92,10 %**
- Locaux occupés sous franchise ou palier ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,0 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **0,0 %**
- Locaux vacants sous travaux de restructuration : **0,00 %**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **7,90 %**

Taux d'occupation financier : **92,10 %**

\*Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.



Centre commercial O'Parinor - Aulnay-Sous-Bois (93)

# La performance financière de ma SCPI

Les prévisions de performance ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures.

## Distribution de l'exercice

### Acompte du trimestre

Le programme d'investissement venant tout juste d'être initié, votre SCPI ne distribue pas d'acompte sur dividende ce trimestre. Un premier acompte sera versé avant la fin de l'année 2024.

### Objectif de distribution annuelle pour 2024

Le profil de performance de votre SCPI est orienté vers la distribution d'un haut rendement supérieur à celui de la moyenne des SCPI de rendement diversifié. Votre SCPI envisage une distribution trimestrielle **à compter du premier versement qui interviendra durant le quatrième trimestre de 2024.**

Min.  
8 %

Votre SCPI vise un objectif de taux de distribution brut annualisé de **minimum 8 % brut de fiscalité <sup>(1)</sup> au titre de 2024.**

<sup>(1)</sup> Cet objectif prévisionnel de distribution est un taux annualisé (équivalent au rendement perçu par une part qui aurait bénéficié de 12 mois de jouissance en 2024) arrêté par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance

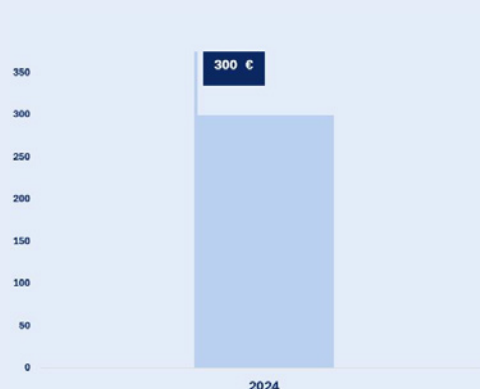
## Tout ce qu'il faut savoir sur... La valeur de la part

### Prix de souscription

Le prix de souscription de la part s'élève à 300 € depuis le 24 janvier 2024.

### Historique du prix de souscription

depuis son lancement



### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

**1<sup>er</sup> jour**  
**du 6<sup>ème</sup> mois**

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

**300 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

**294 €**

PRIX DE RETRAIT DE LA PART

Ce prix correspond au prix de souscription, diminué de la commission de souscription

### LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

**10 820 958 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**0 €**  
MONTANT RETIRÉ

**21 871 200 €**  
CAPITALISATION AU 30/06/2024

**10 935 600 €**  
CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2024  
(VS 760 050 € AU 31/12/2023)

**72 904**  
NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2024

**36 388**  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**0**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PARTS EN ATTENTE AU 30/06/2024

# Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Diversifiée à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	2023
Profil de risque :	4/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	Cushman & Wakefield Valuation France SA
Dépositaire :	Société Générale
Commissaire aux Comptes :	PriceWaterHouseCoopers Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

BT-DY-082024-FR-2-1625



## La politique de souscription et de retrait

### Minimum de souscription

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 1 parts.

### Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du sixième mois suivant la date de souscription et d'inscription sur le registre des associés.

### Modalités de sortie

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- Remboursement des parts (retrait) demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Cependant, la SCPI prélèvera une commission de 5,00% HT (soit 6,00% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de 8 ans. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées dans un délai maximum de 30 jours après le dernier jour du mois auquel le retrait est enregistré à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

### Frais de mutation de parts

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

### Autres informations

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI SOFIDYNAMIC publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.